

Assemblée Générale du 18 avril 2019

Résidence XV^{ème} AVENUE

50-60 Rue Cambronne PARIS 15°

Rapport moral du Président du Conseil Syndical

Mesdames et Messieurs les copropriétaires,

Ce rapport pourra selon le cas être émis en 2 temps :

- *Cette version, comportant les éléments connus à ce jour, accompagne votre convocation à l'Assemblée Générale.*
- *Lors de l'Assemblée Générale, je commenterai si nécessaire les éléments nouveaux ou ayant fait l'objet de changements d'ici là.*
- *En cas de changement, la version définitive du rapport sera jointe au PV de l'Assemblée Générale comme les années précédentes.*

Le président du Conseil Syndical

Richard Maurel

Ce rapport est disponible :

- Sur le site d'Atrium : <http://www.atrium-gestion.tm.fr/>
- Sur le site du Conseil Syndical : <http://www.15avenue.fr/> , index « Conseil Syndical », bas de page.

1 Événements relatifs aux décisions prises par l'Assemblée Générale 2018

1.1 Remplacement des portes d'accueil des bâtiments 54 et 56

Ces portes ont été remplacées sans aucun problème par la société Pasmé2. Il a simplement été nécessaire de faire déplacer le bouton de commande d'ouverture intérieur coté bâtiment 54, qui était trop éloigné de la porte.

Votre Conseil Syndical a commandé le remplacement des carrelages constituant le seuil de ces deux portes, ainsi que le remplacement des paillasons passablement usés.

1.2 Remplacement des compteurs d'eau

Ces compteurs ont été remplacés au cours du dernier trimestre 2018 et en janvier. Une passe de rattrapage a été organisée courant février pour remplacer les compteurs non vus lors du premier passage. Le solde, dû aux absences de résidents, sera traité au cas par cas tout au long de l'année.

1.3 Equipement pour la recharge des véhicules électriques

Votre Conseil Syndical a pris la décision de n'entreprendre ces travaux que lorsqu'une demande aura été formulée.

Il se trouve qu'à ce jour, cela n'a pas encore été le cas.

1.4 Nouveau Cahier des charges concernant les huisseries coté rue

Le cahier des charges validé par l'Assemblée Générale a été transmis au notaire d'Atrium en vue de son enregistrement aux Hypothèques. Il est toujours en attente de transmission par le notaire...

2 Rapport sur les Comptes et les budgets

2.1 Exécution du budget 2018 - Charges courantes :

Principales remarques sur les variations :

2.1.1 Budget global :

Le réalisé, 506.047 €, hors refacturation des consommations individuelles d'eau, est supérieur au budget 501.938 €, lequel était l'addition de 492.258 € en charges courantes et 9.680 € votés en 2018 (Résolution 27) prévus pour l'achat d'un Réducteur pour système de traction d'ascenseur.

Les plus grosses variations concernent :

2.1.1.1 A la baisse par rapport au budget :

Le gardiennage y compris le recours à Universel Service 143.109 €, contre 148.950 € budgétés, soit 3,9% en dessous de la prévision.

Les consommations d'énergie :

- Electricité : 18.872 € contre 21.000 € prévus,
- Vapeur CPCU : 42.009 € contre 46.500 €.

2.1.1.2 A la hausse par rapport au budget :

Les honoraires d'architecte en vue d'un appel d'offres pour réparation d'infiltration, 6.264 € contre 1.500 €

Des travaux divers 26.451 € contre 20.630 €, le dépassement résultant d'une création de descente d'eau de pluie et d'une réfection de carrelage.

2.1.2 Eau :

Les questions d'eau restent une source d'approximations, dans l'attente du déploiement complet du télé-relevé:

- D'une part il a fallu régulariser des forfaits facturés en l'absence d'accès aux appartements en 2017 et 2018.
- D'autre part, il a été impossible de poser tous les nouveaux compteurs avant mi février 2019 dans plusieurs dizaines d'appartements, là encore par suite de l'absence des occupants.

Il a donc été choisi, pour des raisons d'équité, de simuler des consommations selon la taille des appartements avec une base de tarifs similaires à ceux de 2018, en attendant le relevé réel en 2019.

Par ailleurs, deux forfaits remontant à 2015, passés en compte d'attente, seront régularisés après cette assemblée.

2.1.3 Charges individualisées par bâtiment en dépassement du budget

2.1.3.1 Ascenseurs :

- Comme indiqué supra, l'achat d'un moteur réducteur pour système de traction d'ascenseur a été réparti entre les cinq ascenseurs.
- Remplacement de treuils de renvoi aux 50 et 56.

2.1.3.2 Travaux divers :

- Au bâtiment 60, plusieurs interventions sur les interphones.
- Au bâtiment 52 un désengorgement de canalisation.

2.2 Comptes travaux :

Les portes de tous les bâtiments ont été changées, et les comptes afférents soldés.

Les appels de fonds votés en 2018 et 2019 au titre du pré équipement électrique des parkings sont bien intervenus, mais les travaux sont différés en attendant que des commandes de raccordement se manifestent.

2.3 Budget 2019 :

La base des appels de fonds s'élèvera à 500.000 €, contre 501.938 € en 2018.

L'augmentation des honoraires du syndic est un peu inférieure à 1%, conformément aux termes de nos accords de révision annuelle.

Les interventions et travaux divers ont été majorés de 7.500 € afin de refléter la réalité constatée dans un passé récent qui a vu se multiplier les petites interventions. Compte tenu de l'achat exceptionnel du moteur réducteur d'ascenseur effectué en 2018, et malgré cet ajustement, le budget 2019 reste inférieur à celui de 2018.

3 Autres sujets :

3.1 Architecte de l'immeuble

3.1.1 Changement d'architecte

Depuis plusieurs décennies, le cabinet LAMM a accompagné notre Copropriété avec une compétence sans faille. Nous lui devons entre autres le ravalement coté rue dans les années 80, la clôture des accès à la courive stade au Rez-de-chaussée, la réfection des attiques en étages supérieurs, suivi par la réfection des terrasses, parties privatives incluses.

Et il ne s'agit là que des grands chantiers.

Début 2018, M. Lamm a pris sa retraite, mais a conservé une activité de conseil auprès de la société qui a racheté son cabinet. Nous avons donc décidé de poursuivre avec lui.

Ont été entrepris avec lui trois sujets :

- Sur son conseil : L'examen de la stabilité des voiles béton verticaux qui sont fixés sur la façade coté stade à l'extérieur de tous les balcons et loggias.
- A notre demande : Une étude de l'état des étanchéités des sols des Rez-de-chaussée coté rue en vue d'un possible remplacement des carrelages qui ne pourra être fait sans remplacement des étanchéités sous jacentes.
- A notre demande : Une recherche sur des fuites au 1^{er} sous-sol, au droit du bâtiment 60.

Les deux derniers sujets ont été laissés en jachère. Quant au premier, M. Lamm nous adressé tardivement une réponse incomplète. Et puis, le sujet n'a plus progressé, si bien que le Conseil Syndical a décidé de faire appel à un autre architecte.

Notre choix s'est porté sur M. Landaz, architecte DPLG, qui a une bonne expérience dans le traitement des Copropriétés.

J'ai rencontré M. Lamm pour lui faire part de notre décision. Ce dernier a compris celle-ci, et notre relation s'est conclue cordialement.

3.1.2 Actions entreprises avec le cabinet LANDAZ

3.1.2.1 Fuites au premier sous-sol

Dans un premier temps, M. Landaz a recommandé d'opérer le raccordement d'une pluviale (gouttière) du Rez-de-chaussée coté stade à un siphon se trouvant à proximité. Avant cela, la pluviale débouchait directement sur le sol de la coursive en attente d'évaporation...

Ce travail a été fait. Après plusieurs semaines, des infiltrations ont été à nouveau constatées au 1er sous-sol.

Etant donnée l'extrême complexité de la recherches de fuites par infiltrations (il a fallu près de 20 ans pour trouver une solution concernant les fuites au 1er sous-sol du bâtiment 56), il a été décidé surseoier en attendant de savoir ce qui sera décidé pour le traitement des sols du Rez-de-chaussée. (Voir § 3.1.2.3.).

3.1.2.2 Voiles béton des Balcons et Loggias

M. Landaz a fait appel avec notre accord à la société ISER, spécialiste des structures béton, pour effectuer un sondage intrusif sur une des loggias afin de déterminer avec précision :

- Comment celle-ci sont fixées à la structure de l'immeuble.
- Dans quel état se trouvent ces fixations.

Cette opération a donné le résultat suivant :

L'entreprise ISER a confirmé la détérioration des fers qui soutiennent les voiles bétons. Cependant, d'accord avec le cabinet LANDAZ, ISER nous a été indiqué qu'il n'y a pas de danger immédiat, mais qu'une intervention doit être planifiée **dans un délai de 5 ans maximum**.

Une telle intervention nécessitera d'échafauder sur toute la façade arrière, et pourrait aussi nécessiter d'intervenir sur les terrasses des loggias et balcons pour en refaire l'étanchéité.

Le cabinet LANDAZ a attiré notre attention sur le fait qu'à cette occasion, la question du ravalement sera posée. L'échafaudage étant dressé, et cette façade n'ayant jamais été ravalée depuis l'origine, soit 45 ans, ce qui est un très long délai, il serait opportun de prendre ce point en considération.

Il a donc été demandé à M. Landaz de nous communiquer une estimation financière d'une telle opération avec deux options, avec et sans ravalement (voir § 5.2.).

3.1.2.3 Sols du Rez-de-chaussée

Chacun d'entre nous a pu constater que les sols du Rez-de-chaussée sont dans un très mauvais état, qu'il s'agisse de la partie donnant sur la rue, du passage sous le bâtiment 60, ou de la coursive Stade.

Par ailleurs, il est plus que probable que les étanchéités situées sous les carrelages donnent des signes de fatigue si l'on en juge par les fuites constatées il y a quelques années au sous-sol du bâtiment 56, et plus récemment au droit du bâtiment 60 (voir § 3.1.2.1.). Ceci sans compter les petites fuites telles que celle constatée au sous-sol du bâtiment 52.

En outre, il s'avère que le traitement antidérapant appliqué en août 2017 commence à perdre de son efficacité. A cet égard, et en raison de l'efficacité limitée du traitement, votre Conseil Syndical a décidé de ne pas faire intervenir à nouveau la société Slipstop.

Il a donc été demandé au cabinet LANDAZ de nous faire une proposition d'étude en vue d'établir un état des lieux et d'engager un appel d'offre pour réfection des étanchéités des sols extérieurs des Rez-de-chaussée et des revêtements carrelés à l'identique (ou au plus proche en fonction des matériaux disponibles).

L'engagement de cette étude fait l'objet d'une proposition de résolution à l'Assemblée Générale.

A noter qu'il n'est pas prévu de refaire les parties situées à l'intérieur des halls d'entrée qui sont encore dans un état acceptable et à l'abri des intempéries.

3.2 Local pour colis

Face à la croissance du nombre des colis livrés à la loge des gardiens, votre Conseil Syndical a pris la décision de fermer la partie « morte » située au Rez-de-chaussée sous l'escalier du bâtiment 60 pour en faire un local où pourront être entreposés les colis les plus encombrants, ce qui permettra de désencombrer la loge. Coût : 3.000 € TTC.

3.3 Ascenseurs

Les ascenseurs, en particulier celui du bâtiment 56, ont connu fin 2018 des pannes ou des interventions préventives assorties d'interruptions de fonctionnement, pour certaines très longues.

Ces problèmes ont fait l'objet de nombreux échanges et réunions avec les dirigeants de Mistral qui de leur côté supportent intégralement le coût de ces interventions dans le cadre du contrat de maintenance.

Si l'incidence financière est quasiment nulle pour notre Copropriété, il n'en va pas de même pour les désagréments subis par nos résidents.

Je rappelle l'avertissement que j'avais spécifié dans mon rapport moral de l'an dernier, chapitre 4.3 :

Remplacement des machineries d'ascenseurs.

« Les systèmes de traction installés par Schindler en 2007 vieillissent mal et la fourniture de pièces détachées pourrait n'être pas assurée à terme.

Des interventions lourdes ont été nécessaires après 10 ans, et les pièces de rechange sont chères (car exclusives Schindler) et les délais souvent longs. Ce remplacement entraînerait le remplacement de l'électronique, elle aussi incompatible avec les standards du marché. Coût estimé : environ 150.000 € TTC pour les 5 bâtiments. »

Celui-ci se confirme. Mistral a parfois dû recourir à de la récupération pour remplacer des pièces.

Je rappelle que l'an passé, c'est le bâtiment 54 qui avait subi les plus lourds dommages avec une immobilisation durant toute la période des fêtes de fin d'année.

Nous avons pourtant pris toutes les dispositions en matière de stockage préventif de pièces. Encore récemment, Mistral, pour nous dédommager de la longue panne du bâtiment 56, a pris à sa charge l'achat préventif d'une pièce coûteuse. Rien n'y fait...

Comme les dommages causés à la Copropriété sont de plus amplifiés par l'unicité des ascenseurs par bâtiment, il nous paraît désormais nécessaire de considérer un remplacement à brève échéance des systèmes de traction et de l'électronique associée.

C'est pourquoi nous proposons à l'Assemblée Générale de voter une résolution pour le remplacement des ascenseurs dès 2019, sachant que ce vote sera proposé par bâtiment.

3.4 Système d'accès

3.4.1 Obsolescence

Notre système de contrôle des accès est âgé d'environ deux décennies. Il a fait l'objet d'une mise à niveau en 2008, et il pourrait encore tenir quoique présentant quelques signes de fatigue. En particulier, les composants les plus anciens ne sont plus fabriqués, et depuis quelques années notre prestataire a parfois recours à de la récupération pour remplacer des pièces.

Il est donc probable que nous aurions donc dû envisager un renouvellement dans les prochaines années.

3.4.2 Sécurité

Un fait nouveau est intervenu récemment.

Il a été porté à notre connaissance que la copie de clés Vigik est désormais possible dans n'importe quelle boutique offrant la copie de clés classiques. Cela est même possible en ligne !

Exemple d'annonce :



Il est clair que dans ces conditions, la sécurité des accès à notre immeuble n'est plus assurée.

Nous avons donc effectué une recherche pour savoir s'il existe des solutions palliatives.

C'est effectivement le cas, et votre Conseil Syndical a engagé un appel d'offres auprès de plusieurs fournisseurs.

3.4.3 Conséquence

Cette recherche nous a appris qu'aucun des systèmes de contrôle d'accès du marché ne peut fonctionner sans que soient remplacés nos interphones, pour raison d'incompatibilité. Tout changement de l'un ou autre entraînera donc le changement de l'ensemble.

3.4.4 Résultat des recherches

Les sociétés qui ont été contactées sont **Serpeo**, **Hayet** et **Pasme2**.

Les 3 offres portent sur du matériel de la même marque, **Urmet**, société française, un des leaders du marché.

Afin de ne pas alourdir ce rapport, j'ai posté un descriptif détaillé du matériel proposé et du principe retenu pour la protection des accès contre les copies sur le site WEB du Conseil Syndical :

<http://www.15avenue.fr/Pages%20Web/Conseil%20Syndical.html>, bas de page.

La synthèse financière des offres est la suivante :

Prix TTC	SERPEO	HAYET IP	PASME 2
INTERPHONIE (Charges par bâtiment)			
BATIMENT 50	7 130,60 €	9 752,38 €	7 803,40 €
BATIMENT 52	6 645,23 €	6 532,44 €	5 511,00 €
BATIMENT 54	6 578,48 €	6 699,44 €	5 080,90 €
BATIMENT 56	6 578,48 €	6 699,44 €	5 272,30 €
BATIMENT 60	7 027,24 €	9 696,72 €	6 629,70 €
SS/TOTAL 1	33 960,03 €	39 380,42 €	30 297,30 €
CONTRÔLE D'ACCES (Charges communes)			
GLOBAL		30 595,40 €	31 539,20 €
DIVERS (Progr / Format. / Park.)		7 249,00 €	6 380,00 €
SS/TOTAL 2	47 798,02 €	37 844,40 €	37 919,20 €
TOTAL TTC	81 758,05 €	77 224,82 €	68 216,50 €
POSTES PRIVATIFS			
AUDIO avec COMBINE	102,00 €	44,00 €	49,00 €
AUDIO MAINS LIBRES	120,00 €	60,50 €	76,00 €
VIDÉO avec COMBINE	255,00 €	180,00 €	198,00 €
VIDEO MAINS LIBRES	275,00 €	198,00 €	218,00 €
EMETTEURS PARKINGS BI TECHNO	40,70 €	37,40 €	32,00 €
BADGES EN NOMBRE	9,80 €	7,15 €	8,80 €
BADGES INDIVIDUELS	17,00 €	8,25 €	11,00 €

La préférence de votre Conseil Syndical va à **Hayet** pour les raisons suivantes :

- Pasm2 n'a pas montré le même intérêt que ses concurrents au cours de nos échanges, ainsi que dans la clarté de l'offre.
- Serpeo et Hayet sont tous deux qualifiés installateurs « **Premium** » par Urmet, ce qui garantit une formation minimale de leurs techniciens ainsi qu'une priorité dans la fourniture de pièces et un soutien technique de 2^{ème} niveau en cas de problème complexe.
- A qualité équivalente, Hayet offre le meilleur coût.

A noter que pour les postes privatifs et pour une hypothèse de 150 postes audio avec combiné + 70 vidéo poste avec combiné (sur 220 lots que comporte la résidence), on obtient les chiffres suivants qui augmentent sensiblement l'écart entre Hayet et Serpeo :

Nb de postes	SERPEO	HAYET	PASME 2
150	15 300,00 €	6 600,00 €	7 350,00 €
70	17 850,00 €	12 600,00 €	13 860,00 €
Total :	33 150,00 €	19 200,00 €	21 210,00 €

3.5 Gardiens :

Au nom du Conseil Syndical, je tiens à réitérer nos félicitations à nos gardiens qui continuent à faire un travail d'excellente qualité.

3.6 Site Internet de la Résidence :

Pour mémoire, et à l'attention des nouveaux arrivants : "www.15avenue.fr"

3.7 Point important concernant l'aménagement des Loggias et Balcons

Le cabinet LANDAZ a attiré notre attention sur les difficultés que pourraient entraîner les fermetures de Loggias ou Balcons.

En effet, Les règles de constructions n'obligent pas à étancher les balcons (présence d'un vide à l'étage inférieur) mais uniquement les terrasses (présence d'habitation à l'étage inférieur).

Donc, si une infiltration se produit dans une ex Loggia ou un ex Balcon ayant fait l'objet d'une transformation en pièce complètement habitable, cela pose un problème quant aux responsabilités respectives du Copropriétaire concerné et de la Copropriété.

Nous avons été amenés à nous interroger sur ces situations. Après en avoir discuté avec notre Syndic, celui-ci nous a confirmé que les Loggias et Balcons appartiennent aux parties communes.

Les transformations de ces derniers en espace habitable reviennent donc à la privatisation de parties communes, assortie d'une modification des tantièmes. Et donc, en cas de problèmes liée à cette modification, la responsabilité du Syndicat des Copropriétaires serait engagée.

Il est donc temps de clarifier ce sujet.

Dans ce but, une action de recherche de clarification va être engagée en cours d'exercice avec l'assistance d'un avocat afin de permettre de disposer d'un jeu de règles qui seront proposées à l'Assemblée Générale 2020, probablement assorties d'un Cahier des charges qui lui sera également proposé.

4 Propositions faites à l'Assemblée Générale 2019

4.1 Contrôle d'accès

Sur la base des éléments détaillés au § 3.4.4., le Conseil Syndical propose à l'Assemblée Générale de voter le remplacement de notre système de contrôle d'accès afin de garantir la sécurité des accès à notre résidence, **sécurité mise en danger** par la désormais possibilité de copier les badges aussi facilement qu'une clé de cadenas.

Les montants qui sont proposés au vote sont ceux figurant sur l'offre de la société HAYET augmentés de 10% représentant une provision pour aléas et aménagements annexes. Ce qui donne :

Bâtiment 50	10 727,62 €	
Bâtiment 52	7 185,68 €	
Bâtiment 54	7 369,38 €	
Bâtiment 56	7 369,38 €	GLOBAL & DIVERS
Bâtiment 60	10 666,39 €	41 628,84 €

L'Assemblée Générale doit être informée que le système de contrôle d'accès parant à la copie de badges fait **que tout badge copié, et utilisé ainsi que son original, entraîne la neutralisation des deux** (Voir explication détaillée dans l'annexe postée à cette adresse : <http://www.15avenue.fr/Pages%20Web/Conseil%20Syndical.html>, bas de page).

4.2 Remplacement des ascenseurs

Un appel d'offres a été lancé auprès de 3 sociétés dont notre fournisseur actuel, Mistral, pour le remplacement du mécanisme de traction ainsi que de toute l'électronique.

Les trois offres reçues portent sur la technologie Gearless, c'est-à-dire sans mécanisme de réduction qui nous a valu tant de déboires, et bien plus silencieux.

Ces offres sont résumées dans les tableaux qui suivent :

INSTALLATION			
€ TTC	Mistral	IREA	Evidence
Bâtiment 50	30 772,50 €	38 977,40 €	35 750,00 €
Bâtiment 52	29 782,50 €	38 122,70 €	34 100,00 €
Bâtiment 54	30 772,50 €	38 977,40 €	35 750,00 €
Bâtiment 56	30 772,50 €	38 977,40 €	35 750,00 €
Bâtiment 60	28 710,00 €	37 269,10 €	33 055,00 €
Total	150 810,00 €	192 324,00 €	174 405,00 €
Avant prise en charge	201 080,00 €		

MAINTENANCE			
€ TTC	Mistral	IREA	Evidence
Bâtiment 50	2 360,60 €		2 750,00 €
Bâtiment 52	2 533,30 €		2 695,00 €
Bâtiment 54	2 668,60 €		2 915,00 €
Bâtiment 56	2 668,60 €		2 915,00 €
Bâtiment 60	2 293,50 €		2 640,00 €
Total	12 524,60 €	0,00 €	13 915,00 €
	Facture janvier 2019		

Irea n'a pas fourni de devis pour la maintenance.

Etant donné notre connaissance de Mistral et son devis (dû à une prise en charge de 25% par la société), votre Conseil Syndical recommande le choix de cette société.

Une résolution séparée sera proposée pour chaque bâtiment.

4.3 Remplacement de l'habillage de l'ascenseur du bâtiment 56

Cette cabine est de loin celle qui a le plus souffert de toute la Résidence. C'est le point de passage contraint pour les entreprises ayant besoin d'accéder à la terrasse, et récemment, de nombreux travaux privatifs ont fini de parfaire les dégradations.

En outre, il est probable que si la décision de remplacer l'ascenseur du 56 est prise par l'Assemblée Générale, le panneau de commande devra être changé et il est plus que probable que ses dimensions seront différentes de celle du panneau actuel.

Le Conseil Syndical propose donc que cette résolution soit « associée » au vote précédent pour le bâtiment 56.

Un devis a été demandé à la société Mistral pour le remplacement du revêtement actuel par des panneaux en placage mélaminé (similaire aux autres ascenseurs sauf celui du bâtiment 54), nettement plus résistant aux chocs, tout en restant d'un prix abordable.

Le montant de ce devis s'élève à 6.325 € TTC.

Nous proposons donc ce remplacement à l'Assemblée Générale, sous condition que soit votée la résolution précédente pour le bâtiment 56.

4.4 Etude pour le remplacement des sols des Rez-de-chaussée

Sur la base des éléments exposés au § 3.1.2.3., nous proposons à l'Assemblée Générale de voter une étude pour ce remplacement par le cabinet LANDAZ.

Le devis que nous avons sollicité s'élève à 8.100 €TTC. Il porte sur :

- La visite sur place pour examen des lieux et particularités techniques.
- L'établissement d'un plan à grande échelle pour localisation des siphons de sol et définition des formes de pentes correspondantes.
- La réalisation de sondages destructifs avec une entreprise spécialisée pour connaître les épaisseurs disponibles.
- La proposition graphique de carrelages (*2 solutions*) et de leur calepinage.
- L'établissement du CCTP (Cahier des Clauses Techniques Particulières) en deux phases (*côté rue + côté arrière*).
- L'établissement du DPGF. (Décomposition du Prix Global et Forfaitaire)
- Le lancement de la consultation auprès d'entreprises spécialisées.
- Le suivi et réception des offres.
- L'analyse et établissement d'un rapport d'appel d'offres.
- L'aide au maître d'ouvrage pour le choix de l'entreprise à retenir.
- La présence en Assemblée Générale pour exposé du projet auprès des copropriétaires.

5 Quelques mots sur l'évolution des dépenses de travaux

5.1 Années passées :

Notre résidence a maintenant 45 années d'existence.

Depuis une bonne décennie, sur proposition de son Conseil Syndical, notre Copropriété a engagé des dépenses considérables afin de maintenir un état de construction qui, je le rappelle, faisait plutôt exception par sa qualité lors de sa mise en service.

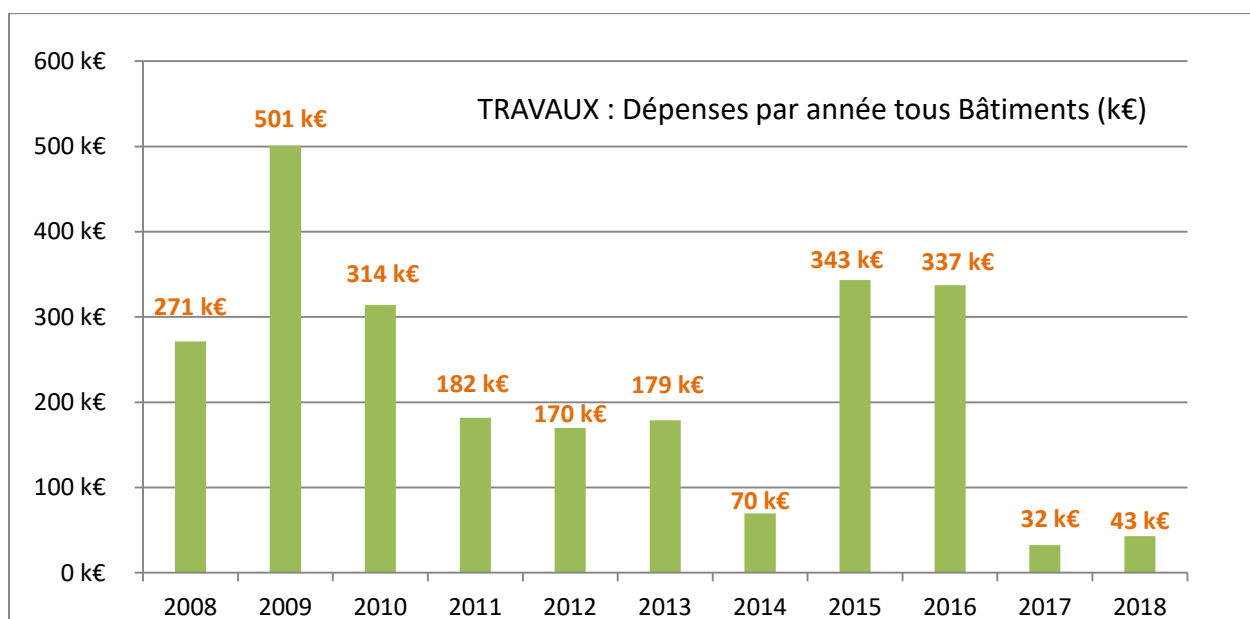
Je pense que les Assemblées Générales successives ont fait preuve de sagesse et de discernement en votant favorablement la quasi-totalité des résolutions qui leur ont été proposées en particulier durant la dernière décennie d'existence.

Je rappelle quels ont été les principaux chantiers réalisés durant cette période :

- Renouvellement des Ascenseurs
- Remplacement de la Chaufferie
- Réfection du réseau TV hertzienne
- Réfection des Attiques (habillage des parties extérieures des duplex)
- Réfections de l'étanchéité de toutes les terrasses supérieures
- Remplacement des moquettes et revêtement de murs
- Remise à neuf des locaux de vides ordures et SAS de parkings
- Remise à neuf des escaliers de secours (sf. bâtiment 56)
- Remplacement du réseau horizontal de distribution d'eau

Voici une représentation de ces dépenses sur une dizaine d'année (sauf ascenseurs qui sont antérieurs à 2008). A noter, que sauf pour le bâtiment 56, épargné par les chantier Attiques et Terrasses, les grosses dépenses sont également réparties entre bâtiments.

Sauf en 2014, et les 2 dernières années, les dépenses ont été d'un niveau élevé.



5.2 Perspectives :

Il me paraît toutefois souhaitable de porter à votre connaissance que dans un futur plus ou moins proche, disons dans les 10 prochaines années, plusieurs dépenses hors norme nous attendent. Il s'agit par ordre de probabilité d'occurrence :

5.2.1 A court terme

- **De la réfection des sols, étanchéité comprise**, pour laquelle une étude est proposée cette année à l'Assemblée Générale.
- **Du traitement des voiles bétons des Loggias, voire du ravalement de la façade arrière.** L'estimation dont nous disposons actuellement concernant le traitement des voiles béton est de 143.000 €TTC. S'il était décidé de cumuler cette opération avec le ravalement de la façade arrière, l'estimation actuelle est de 980.000 €TTC. Une telle décision devra être soumise à une étude préalable permettant de déterminer un coût exact avec comme objectif de tenter de le réduire.

5.2.2 A plus long terme

- **Du nettoyage ou ravalement de la façade coté rue**, lorsque le besoin sera vraiment ressenti par la Copropriété ou que l'obligation nous en sera faite. Coût estimé : 350.000 € à 800.000 € TTC selon ce que donneront des tests d'état des façades.
- **De la dernière tranche de remplacement du Réseau de distribution de l'eau** (partie verticale). Coût estimé : un peu plus de 500.000 € TTC. Les décisions concernant ce chantier pourront être prises bâtiment par bâtiment, à des époques différentes selon les urgences. Mais il semble que nous aurons tout intérêt, ne serait-ce que pour des raisons de coût, à réaliser les 5 chantiers simultanément.

--ooOoo--